

**KEBERKESANAN PENGELUARAN HAKMILIK KEKAL BERDASARKAN  
PINDAAN KANUN TANAH NEGARA 1965  
(AKTA A1104)**

**HAJI ALIAS HAJI IBRAHIM**  
BSc (Hons) Surv. Sc. (Newcastle) UK

Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi,  
Universiti Teknologi Malaysia.

September 2005

## ABSTRAK

Isu kelewatan pendaftaran dan pengeluaran hakmilik kekal telah berlaku sejak 1960-an. Dengan penggunaan teknologi moden, isu ini masih lagi berlaku dan menjadi masalah yang besar dalam pentadbiran tanah. Kelewatan penerimaan hakmilik kekal yang menjangkau sehingga puluhan tahun amat menyukarkan pemilik tanah berdaftar untuk menjalankan urusan pecah bahagi, pecah sempadan dan cantuman tanah. Selain itu, kelewatan juga merugikan kerajaan kerana pungutan hasil tanah yang dilaksanakan ke atas hakmilik sementara amat rendah kerana tiada pengukuran halus yang menjamin ketepatan sebenar keluasan tanah berkenaan. Justeru, kerajaan melalui JKPTG telah meminda Akta Kanun Tanah Negara 1965 pada tahun 2001 bagi memastikan tiada lagi tunggakan dalam urusan penukaran hakmilik sementara kepada hakmilik kekal. Pindaan berkenaan berkaitan pilihan dalam pengeluaran hakmilik sementara ataupun hakmilik kekal. Kajian yang dijalankan melibatkan aspek teoritikal dan empirikal bagi memastikan keberkesanan pindaan berkenaan ke atas pendaftaran hakmilik kekal. Kajian menumpu kepada aspek kajian teoritikal mengenai urusan pendaftaran hakmilik kekal dan isu-isu kelewatan penyediaan hakmilik kekal, manakala kajian empirikal menumpu kajian kes dan analisis kajian secara kualitatif dan kuantitatif bagi memastikan keberkesanan pindaan terkini KTN 1965. Responden-responden yang ditemubual terdiri daripada kakitangan dari Pejabat Tanah dan PTG serta Jurukur Berlesen. Hasil kajian merupakan penemuan yang menarik mengenai pelaksanaan pindaan berkenaan di Pejabat Tanah dan PTG bagi menyelesaikan isu penukaran hakmilik sementara kepada hakmilik kekal.

## ABSTRACT

The issues of delay in the registration of the Final Title began since 1960. Lately, with the application of modern technology in land administration, these issues still a major problem for Land Administrators. Without a Final Title, the landowners have to wait for years before he is able to sub-divide, partition or amalgamate his land. Delay in issuing of Final Title resulted in the lost of revenue to the State Governments by way of quit rents. The Federal Government through its agency, Department of Director of Land and Mines (DLM) has amended the National Land Code 1965 (NLC 1965) with options of issuing Qualified Title or Final Title. In year 2001, on the amendments to the NLC 1965, by which Final Title may be registered and issued without issuing of Qualified Title in cases of sub-division, partition or amalgamation. Previously, before Final Title in registered, a Qualified Title must first be registered. By this amendment, there will be less number of Qualified Titles registered at Land Office in the country. Therefore, more time can be spent by the Land Officers to settle the issue of converting Qualified Title to Final Title. The objective of this study is to look at the effectiveness of the amendments of section 183A and 185A. However, the purpose of these amendments is not intentionally to abolish the Qualified Titles. This thesis will carry out a theoretical and empirical studies to evaluate the effectiveness of the new amendments. Our main respondents are Land Offices' staff and Licensed Land Surveyors nationwide. The amendments of NLC 1965 can help to solve problems of replacing the Qualified Title to Final Title.

## SENARAI KANDUNGAN

BAB	TAJUK	MUKA SURAT
	<b>BORANG PENGESAHAN STATUS TESIS</b>	<b>i</b>
	<b>HALAMAN JUDUL</b>	<b>ii</b>
	<b>PENGAKUAN</b>	<b>iii</b>
	<b>PENGESAHAN</b>	<b>iv</b>
	<b>DEDIKASI</b>	<b>v</b>
	<b>PENGHARGAAN</b>	<b>vi</b>
	<b>ABSTRAK</b>	<b>vii</b>
	<b>ABSTRACT</b>	<b>viii</b>
	<b>KANDUNGAN</b>	<b>ix</b>
	<b>SENARAI RAJAH</b>	<b>xvi</b>
	<b>SENARAI SINGKATAN</b>	<b>xvii</b>
	<b>SENARAI LAMPIRAN</b>	<b>xix</b>
 <b>SATU</b>	 <b>PENDAHULUAN</b>	
1.1	Pengenalan	1
1.2	Pernyataan Masalah	2
1.3	Matlamat Kajian	6
1.4	Objektif Kajian	6
1.5	Skop Kajian	6
1.6	Kepentingan Kajian	9
1.7	Metodologi Kajian	10
1.7.1	Peringkat Kajian Awalan	10
1.7.2	Peringkat Kajian Literatur	10

BAB	TAJUK	MUKA SURAT
-----	-------	------------

1.7.3	Peringkat Pengumpulan Data	11
1.7.4	Peringkat Analisis Kajian	11
1.7.5	Peringkat Cadangan dan Rumusan	12

<b>DUA</b>	<b>SISTEM PENDAFTARAN HAKMILIK TANAH DI MALAYSIA</b>	
------------	--	--

2.1	Pengenalan	14
2.2	Latar Belakang Sistem Pendaftaran Hakmilik	14
2.3	Sistem Torrens Dalam Undang-Undang Tanah di Malaysia	18
2.4	Konsep Hakmilik Tidak Boleh Disangkal	20
2.5	Ciri-Ciri Undang-Undang Tanah	21
2.5.1	Tiada Hak Pemegangan Tanah Walaupun Selama Mana	21
2.5.2	Pemakaian Prinsip Ekuiti	21
2.5.3	Pemakaian Undang-Undang Adat	22
2.5.4	Pengambilan Tanah Oleh Kerajaan	22
2.5.5	Pengembalian Tanah Kepada Negeri	22
2.5.6	Pengiktirafan Hakmilik Strata	22
2.5.7	Berstatus Tanah Rizab Melayu atau Tanah Adat	23
2.6	Jaminan Ketepatan Daftar Hakmilik	23
2.7	Daftar Hakmilik	24
2.8	Kesimpulan	25

<b>BAB</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKA SURAT</b>
<b>TIGA</b>	<b>PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAKMILIK TANAH BERASASKAN SISTEM PENDAFTARAN TANAH BERKOMPUTER</b>	
3.1	Pengenalan	26
3.2	Proses Kerja Pendaftaran Hakmilik Tanah Menggunakan Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB)	26
3.2.1	Hakmilik Kekal Pemberimilikan (HKBM) dan Hakmilik Sementara Pemberimilikan (HSBM)	26
3.2.2	Hakmilik Kekal Menggantikan Hakmilik Sementara / AA (HKGHS)	27
3.2.3	Hakmilik Kekal Provisional (HKP) dan Hakmilik Sementara Provisional (HSP)	27
3.2.4	Hakmilik Kekal Cantuman (HKC), Hakmilik Sementara Cantuman (HSC), Hakmilik Kekal Pecah Bahagian (HKPB), Hakmilik Sementara Pecah Bahagian (HSPB), Hakmilik Kekal Pecah Sempadan (HKPS) dan Hakmilik Sementara Pecah Bahagian (HSPS)	29
3.2.5	Hakmilik Sementara	30
3.2.6	Hakmilik Kekal Ambil Balik Sebahagian Tanah (HKABS)	31
3.2.7	Hakmilik Kekal Serah Balik Sebahagian Tanah (HKSB) dan Hakmilik Sementara Serah Balik Sebahagian Tanah (HSSB)	33
3.2.8	Hakmilik Kekal Sebab Hilang/Sambung (HKSHS) dan Hakmilik Sementara Sebab Hilang/Sambung (HSSHs)	33
3.2.9	Hakmilik Kekal Serah Balik Sebahagian Tanah dan Berimilik (HKSBB) dan Hakmilik Sementara Serah Balik Sebahagian Tanah dan Berimilik (HSSBB)	35
3.2.10	Hakmilik Kekal Serah Balik Semua Tanah dan Berimilik (HKSTB) dan Hakmilik Sementara Serah Balik Semua Tanah dan Berimilik (HSSTB)	36
3.2.11	Hakmilik Kekal Habis Ruang (HKHR) dan Hakmilik Sementara Habis Ruang (HSHR)	36

<b>BAB</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKA SURAT</b>
3.2.12	Hakmilik Kekal Tukar Kawasan (HKTK) dan Hakmilik Sementara Tukar Kawasan (HSTK)	36
3.2.13	Hakmilik Sambung TukarGanti Atas Permintaan Pemilik (HMSTP) dan Hakmilik Sambung TukarGanti (HMSC)	37
3.2.14	Hakmilik Kekal - Sambungan Dari AA (HKSAA) dan Hakmilik Sementara - Sambungan Dari AA (HSSAA)	37
3.2.15	Hakmilik Kekal Sambung Berasingan (HKSA) dan Hakmilik Sementara Sambung Berasingan (HSSA)	37
3.2.16	Hakmilik Sementara Sebab Hilang / Sambung (HSSHS)	38
3.2.17	Hakmilik Sementara Tambah Pasangan GSA (HSTP) dan Hakmilik Kekal Sementara Tambah Pasangan GSA (HKTP)	38
3.2.18	Hakmilik Strata (HT), Hakmilik Tukarganti Interim Registrar (HTIR) dan Hakmilik kekal Interim Registrar (HKIR)	38
3.2.19	Hakmilik Strata Sambungan – Cantuman (HTSC), Hakmilik Strata Sambungan - Pecah Bahagian (HTSPB), Hakmilik Strata Sambungan - Pecah Sempadan (HTSPS) dan Hakmilik Strata Sambungan - Provisional Blok Siap (HTSPV)	38
3.3	Kesimpulan	39

#### **EMPAT ISU-ISU PENGELUARAN HAKMILIK KEKAL**

4.1	Pengenalan	40
4.2	Kategori Hakmilik Tanah	41
4.2.1	Hakmilik Sementara	41
4.2.2	Hakmilik Kekal	41
4.2.3	Hakmilik Pejabat Pendaftar dan Hakmilik Pejabat Tanah	42
4.2.4	Hakmilik Strata	42
4.2.5	Surat Akuan	42
4.2.6	Hakmilik-Hakmilik Lain	42
4.3	Pendaftaran Hakmilik Tanah	43

<b>BAB</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKA SURAT</b>
4.3.1	Penukaran Hakmilik Sementara Kepada Hakmilik Kekal	43
4.3.1.1	Pendaftaran Hakmilik Sementara	44
4.3.1.2	Pendaftaran Hakmilik Kekal	47
4.3.2	Proses Kerja Penukaran Hakmilik Sementara Kepada Hakmilik Kekal	48
4.4	Isu-Isu Kelewatan Pengeluaran Hakmilik Kekal	50
4.4.1	Senario Kelewatan Pengeluaran Hakmilik Kekal	50
4.4.2	Isu Pengeluaran Hakmilik Kekal	54
4.5	Memorandum PEJUTA Berhubung Dengan Hakmilik Sementara dan Cadangan-Cadangan Menyeragamkan Prosedur Pentadbiran Di Pejabat-Pejabat Tanah	55
4.6	Pindaan Kanun Tanah Negara 1965 Terhadap Isu Pengeluaran Hakmilik Tanah	56
4.6.1	KTN 1965 (Pindaan 2001) Akta A1104	56
4.6.2	Pelaksanaan Pindaan Baru Berhubung Dengan Hakmilik Sementara Atau Hakmilik Kekal	58
4.7	Cadangan Pemantapan Proses Kerja Pendaftaran Hakmilik Tanah	58
4.8	Kesimpulan	59
 <b>LIMA</b>	 <b>KAJIAN KES</b>	
5.1	Pengenalan	60
5.2	Latar Belakang Negeri Pahang	60
5.3	Urusan Pentadbiran Tanah Negeri	62
5.3.1	Cabaran Pentadbiran Tanah	63
5.3.2	Objektif Pentadbiran Tanah Negeri	64
5.3.3	Fungsi PTG Pahang	65
5.4	Pendaftaran Hakmilik Tanah Oleh PTG Pahang	66
5.4.1	Objektif Operasi Unit Pendaftaran	66
5.4.2	Prosedur Kerja Pendaftaran	67



<b>BAB</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKA SURAT</b>
------------	--------------	-------------------

5.4.3	Pendaftaran Hakmilik Tanah	68
	5.4.3.1 Dokumen Hakmilik Daftar Komputer	68
	5.4.3.2 Dokumen Hakmilik Keluaran Komputer	68
	5.4.3.3 Borang B1	69
	5.4.3.4 Borang B2	69
5.4.4	Pendaftaran Hakmilik Kekal dan Hakmilik Sementara	69
5.4.5	Prosedur Pendaftaran Hakmilik	70
5.5	Kesimpulan	72

<b>ENAM</b>	<b>ANALISIS DAN PENEMUAN KAJIAN</b>
-------------	-------------------------------------

6.1	Pengenalan	73
6.2	Kaedah Kajian	74
	6.2.1 Pemerhatian	74
	6.2.2 Temubual	74
	6.2.3 Soal Selidik	74
6.3	Analisis Kajian	75
	6.3.1 Analisis Latar Belakang Responden	76
	6.3.1.1 Taburan Responden Mengikut Bidang	76
	6.3.1.2 Pengalaman Kerja	77
	6.3.2 Analisis Pengetahuan Pengeluaran Hakmilik	77
	6.3.3 Analisis Isu-Isu Pengeluaran Hakmilik Kekal Daripada Hakmilik Sementara	78
	6.3.3.1 Ketidakcekapan Pentadbiran Tanah	79
	6.3.3.2 Kegagalan Kakitangan Pejabat Tanah Menyelesaikan Tanggungjawab Mereka	79
	6.3.3.3 Kelewatan Pejabat Tanah Mengemukakan Permohonan Ukur Kepada JUPEM	80
	6.3.3.4 Kegagalan Pejabat Tanah Menyediakan Surihan Petempatan dan Permohonan Ukur	80

<b>BAB</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKA SURAT</b>
	6.3.3.5 Kelewatan Pejabat Tanah Menyediakan Borang Permintaan Hakmilik Kepada JUPEM	80
	6.3.3.6 Kegagalan JUPEM Menyediakan Ukuran Hakmilik	81
	6.3.3.7 Kelewatan JUPEM Memperakui Kerja Ukur Halus Jurukur Berlesen	81
	6.3.3.8 Kegagalan Jurukur Berlesen Menyediakan Kerja Ukur Halus Hakmilik	81
	6.3.4 Analisis Penyelesaian Masalah Pengeluaran Hakmilik Kekal	
6.4	Penemuan Kajian	82
6.4.1	Pandangan Responden Mengenai Implikasi Pindaan 2001 KTN 1965 Ke atas Pengeluaran Hakmilik	83
6.4.2	Pandangan Responden Mengenai Keberkesanan Pindaan KTN 1965 (2001)	83
6.4.3	Pandangan Responden Mengenai Situasi Semasa Kerja Mereka Dalam Pendaftaran Hakmilik Tanah	84
6.5	Kesimpulan	84
<b>TUJUH</b>	<b>RUMUSAN</b>	
7.1	Pengenalan	85
7.2	Pencapaian Objektif Kajian	85
7.3	Cadangan	86
7.4	Limitasi Kajian	86
7.5	Cadangan Kajian Lanjutan	87
7.6	Kesimpulan	87
	<b>BIBLIOGRAFI</b>	<b>88</b>
	<b>LAMPIRAN</b>	<b>92</b>

## SENARAI RAJAH

BILANGAN	TAJUK	MUKA SURAT
Rajah 1.1	Metodologi Kajian	13
Rajah 5.1	Keluasan Daerah Di Pahang Darul Makmur (Hektar)	61
Rajah 5.2	Bilangan Hakmilik Mengikut Daerah	61
Rajah 5.3	Peratusan Jumlah Hakmilik Mengikut Daerah	62
Rajah 5.4	Jentera Pentadbiran Tanah Negeri Pahang Darul Makmur	63
Rajah 6.1	Peratusan Responden Kajian	76
Rajah 6.2	Pengalaman Responden Dalam Urusan Penyediaan Hakmilik	77
Rajah 6.3	Analisis Isu Kelewatan Pengeluaran Hakmilik Kekal	78

## SENARAI SINGKATAN

AA	Approved Application
DHDK	Dokumen Hakmilik Daftar Komputer
DHKK	Dokumen Hakmilik Keluaran Komputer
ERM	Enakmen Rizab Melayu
GSA	Group Settlement Area
HKBM	Hakmilik Kekal Pemberimilikan
HSBM	Hakmilik Sementara Pemberimilikan
HS(D)	Hakmilik Sementara Daftar
HS(M)	Hakmilik Sementara Mukim
HKGHS	Hakmilik Kekal Menggantikan Hakmilik Sementara
HKP	Hakmilik Kekal Provisional
HSP	Hakmilik Sementara Provisional
HKC	Hakmilik Kekal Cantuman
HSC	Hakmilik Sementara Cantuman
HKPB	Hakmilik Kekal Pecah Bahagian
HSPB	Hakmilik Sementara Pecah Bahagian
HKPS	Hakmilik Kekal Pecah Sempadan
HSPS	Hakmilik Sementara Pecah Bahagian
HKABS	Hakmilik Kekal Ambil Balik Sebahagian Tanah
HKSB	Hakmilik Kekal Serah Balik Sebahagian Tanah
HSSB	Hakmilik Sementara Serah Balik Sebahagian Tanah
HKSHS	Hakmilik Kekal Sebab Hilang/Sambung
HSSHS	Hakmilik Sementara Sebab Hilang/Sambung
HKSBB	Hakmilik Kekal Serah Balik Sebahagian Tanah dan Berimilik
HSSBB	Hakmilik Sementara Serah Balik Sebahagian Tanah dan Berimilik
HKSTB	Hakmilik Kekal Serah Balik Semua Tanah dan Berimilik
HSSTB)	Hakmilik Sementara Serah Balik Semua Tanah dan Berimilik
HKHR	Hakmilik Kekal Habis Ruang
HSHR	Hakmilik Sementara Habis Ruang
HKTK	Hakmilik Kekal Tukar Kawasan
HSTK	Hakmilik Sementara Tukar Kawasan
HMSTP	Hakmilik Sambung TukarGanti Atas Permintaan Pemilik
HMSC	Hakmilik Sambung TukarGanti
HSAA	Hakmilik Kekal - Sambungan Dari AA
HSSAA	Hakmilik Sementara - Sambungan Dari AA
HKSA	Hakmilik Kekal Sambung Berasingan
HSSA	Hakmilik Sementara Sambung Berasingan
HSSHS	Hakmilik Sementara Sebab Hilang / Sambung
HSTP	Hakmilik Sementara Tambah Pasangan GSA
HKTP	Hakmilik Kekal Sementara Tambah Pasangan GSA
HT	Hakmilik Strata
HTIR	Hakmilik Tukarganti Interim Registrar

HKIR	Hakmilik kekal Interim Registrar
HTSC	Hakmilik Strata Sambungan – Cantuman
HTSPB	Hakmilik Strata Sambungan - Pecah Bahagian
HTSPS	Hakmilik Strata Sambungan - Pecah Sempadan
HTSPV	Hakmilik Strata Sambungan - Provisional Blok Siap (HTSPV)
JKPTG	Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian
JUBL	Jurukur Tanah Berlesen
JUPEM	Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia
KTN 1965	Kanun Tanah Negara 1965
LJT	Lembaga Jurukur Tanah
MMKN	Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri
NGO	Pertubuhan Bukan Kerajaan
NMB	Negeri Melayu Bersekutu
NMTB	Negeri Melayu Tidak Bersekutu
PBN	Pihak Berkuasa Negeri
PBT	Pihak Berkuasa Tempatan
PEJUTA	Persatuan Jurukur Tanah
PTD	Pejabat Tanah dan Daerah
PTG	Pejabat Pengarah Tanah dan Galian
SPTB	Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer
TRM	Tanah Rizab Melayu
Upen	Unit Perancang Ekonomi

## **SENARAI LAMPIRAN**

LAMPIRAN A	Borang Temubual
LAMPIRAN B	Keratan-Keratan Akhbar

## **BAB SATU**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Pengenalan**

Tanah boleh dikatakan sebagai salah satu faktor ekonomi yang utama. Maka, perkara-perkara perundangan dan pentadbiran berkenaan dengan tanah perlu diuruskan dengan berkesan dan sentiasa dikemaskini. Kanun Tanah Negara 1965 (KTN 1965) iaitu undang-undang tanah utama sentiasa disemak dari semasa ke semasa dalam usaha memperkemaskannya selari dengan perkembangan pembangunan negara yang pesat kebelakangan ini. Kebelakangan ini, beberapa masalah dalam pentadbiran tanah yang telah dibangkitkan perlu dilaksanakan kajian semakan semula ke atas peruntukan-peruntukan tertentu dalam KTN 1965.

Isu utama yang telah dikenalpasti mempunyai pertimbangan ke atas pindaan KTN 1965 ialah kelewatan pengeluaran hakmilik kekal. KTN 1965 (Akta 1104) telah dipinda pada tahun 2001 berkenaan bagi urusan-urusan tanah termasuklah pilihan hakmilik sementara boleh tidak dikeluarkan lagi selepas pemberian milik, pecah sempadan, pecah bahagian, serah balik kurnia semula dan cantuman tanah diluluskan, dan bagi serah balik kurnia semula, hakmilik sementara sambungan daripada hakmilik kekal tidak boleh digunakan lagi untuk permohonan pecah sempadan, pecah bahagian dan cantuman.

Walaupun peruntukan mengenai pengeluaran hakmilik sementara dalam Bahagian 11 KTN 1965 masih kekal tetapi dengan pindaan ini, Pejabat Pendaftar atau Pejabat Tanah boleh memilih untuk terus mengeluarkan hakmilik kekal jika difikirkan sesuai dan berpatutan. Oleh itu, permohonan hakmilik kekal dijangka akan bertambah berlipat kali ganda kerana hakmilik kekal diperlukan untuk urusan niaga dan pemajuan tanah. JUPEM dan JUBL yang mempunyai lebih kurang 800,000 lot untuk diambil tindakan di samping kerja-kerja yang belum dimohon nombor lot, maka sesuatu strategi perlu dirangka untuk membolehkan hakmilik kekal dapat dikeluarkan dengan cepat.

Secara umumnya, KTN 1965 telah dipinda beberapa kali bagi menyelaraskan akta dengan keperluan dan kehendak semasa. Akta ini dipinda pada tahun 2001 dengan berlakunya pindaan pada Seksyen 79, 135, 140, 146, 204B dan Bab 3 Bahagian 11. Seterusnya, tiga seksyen baru juga telah dimasukkan pada akta ini. Akta ini dikenali sebagai Akta A1104.

## **1.2 Pernyataan Masalah**

Satu cabaran kepada pengurusan tanah adalah pengenalan kaedah penyelesaian isu kelewatan dalam pengurusan tanah itu sendiri (Nik Mohd Zain, 2003). Menurut beliau lagi, sebanyak 59 peratus maklum balas yang diterima oleh Biro Pengaduan Awam (BPA) ialah isu kelewatan dan kekurangan tindakan oleh pihak pentadbiran tanah. Berdasarkan laporan BPA, isu kelewatan adalah berkisar kepada lapan aduan utama. Aduan-aduan berkenaan ialah seperti berikut :-

- Kelewatan pemprosesan permohonan tanah kerajaan. Dalam kes-kes tertentu, isu ini berlarutan sehingga berpuluh-puluh tahun.
- Kelewatan penukaran hakmilik sementara kepada hakmilik kekal. Adalah diunjurkan kira-kira tiga juta lot tanah yang terlibat. Sebagai contoh, di Selangor sahaja, terdapat 800,451 hakmilik sementara atau 83 peratus



- daripada nilai keseluruhan hakmilik tanah, manakala hanya kira-kira 17 peratus (162,220 hakmilik) sahaja berstatus hakmilik kekal.
- Kelewatan pemprosesan tukar syarat, pecah sempadan, pecah bahagian dan penyatuan tanah. Kelewatan dikenalpasti ketika pemberian kelulusan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN).
- Kelewatan pengeluaran hakmilik strata bagi bangunan berbilang tingkat.
- Kelewatan pembayaran pampasan kepada pemilik-pemilik tanah akibat urusan pengambilan tanah di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960.
- Kelewatan pemberitahuan kelulusan MMKN mengenai permohonan lot tanah yang dipohon oleh pemohon tanah kerajaan.
- Ketidadaan pemakluman kepada pemilik tanah bahawa dokumen hakmilik telah siap diproses dan boleh diambil di Pejabat Tanah.
- Kelewatan pemberian kelulusan kebenaran pindah milik, pajakan dan gadaian oleh MMKN dan Pentadbir Tanah kerana sekatan kepentingan tanah berkenaan.

Sejak sekian lama, isu kelewatan pengeluaran hakmilik kekal dianggap begitu sinonim dengan pentadbiran Pejabat Tanah. Sumbangan pentadbiran tanah dalam proses pembangunan negara amat nyata terutamanya dalam pembangunan sektor hartanah. Sektor ini telah meningkat dengan pesat sejak akhir-akhir ini, membolehkan penawaran rumah kediaman meningkat sebanyak 1.6 peratus pada suku pertama tahun 2002. Kepesatan pembangunan ini mencerminkan keupayaan sistem pentadbiran tanah yang semakin efisien. Oleh kerana pembangunan harta tanah berkait rapat dengan sektor pembinaan, maka secara langsung kelicinan sistem pentadbiran tanah juga menyumbang kepada pertumbuhan ekonomi negara. Implikasi kelewatan pelaksanaan projek fizikal bukan setakat menjejaskan prestasi perbelanjaan Jabatan dan Agensi, tetapi juga kadar pemulihan aktiviti ekonomi negara kerana aktiviti-aktiviti ekonomi swasta turut terjejas (Tan Sri Samsudin Osman, 2002).

Pemodenan pentadbiran tanah secara menyeluruh amat penting bagi mempercepatkan proses kerja. Automasi juga perlu dipertingkatkan terutamanya

apabila sesuatu proses kerja itu berkaitan di antara unit-unit di dalam pentadbiran Pejabat Tanah. Peruntukan RM10 juta bagi pembelian peralatan ukur moden (*total station*) dan lain-lain peralatan sokongan untuk dibekalkan kepada PTG dan Pejabat Tanah, akan digunakan sepenuhnya. Ini bertujuan meningkatkan produktiviti dan kualiti kerja terutamanya yang berkaitan dengan proses penukaran hakmilik sementara kepada hakmilik kekal.

Masalah kelewatan pengeluaran hakmilik ini dialami di kebanyakan negeri termasuklah Sabah. Maka, Kerajaan Sabah telah mengeluarkan kenyataan akan mempercepatkan proses pengeluaran hakmilik tanah kepada penduduk kampung di seluruh negeri yang kebanyakannya tertangguh sejak 20 tahun lalu (Berita Harian. 17 Februari 1997. "Pengeluaran geran tanah dipercepat."). Datuk Yong Teck Lee menyatakan kerajaan menyedari kelewatan masalah geran tanah yang dihadapi penduduk sejak dulu lagi dan berusaha mengatasinya secepat mungkin dalam tempoh setahun ini. Arahan telah dikeluarkan kepada Jabatan Tanah dan Ukur Sabah untuk mempercepatkan pemberian hak milik kepada penduduk terbabit dan berusaha mengatasi masalah yang timbul berhubung masalah berkenaan. Masalah yang wujud telah menyebabkan berlakunya kelewatan memproses hak milik tanah, di antaranya termasuklah kekurangan kakitangan dan peralatan yang dihadapi Jabatan Tanah dan Ukur. Namun, pihak Kerajaan sentiasa berusaha mencari jalan bagi mempercepatkan proses pengeluaran dokumen hakmilik tanah kepada penduduk.

Hakmilik tanah membuktikan pemilikan seseorang pemilik tanah ke atas tanahnya yang berdaftar. Milikan ini membenarkan pemilik tanah menjalankan urusan pindah milik, pajakan, gadaian dan isemen ke atas tanahnya. Secara asasnya, sesuatu hakmilik mempunyai dua aspek utama iaitu ialah nama pemilik tanah dan lokasi tanah yang dimiliki. Namun, terdapat pelbagai maklumat tambahan dimasukkan untuk tujuan tertentu. Maklumat berkenaan ialah cukai tahunan, syarat-syarat nyata dan tersirat serta sekatan kepentingan bagi membantu pemilik tanah

melaksanakan tanggungjawab mereka sebagai pemilik tanah yang berdaftar. Selain itu, terdapat terma-terma yang tidak dinyatakan pada hakmilik. Peringatan mengenai pindah milik, pajakan, gadaian, isemen dan pindahan sebab kematian perlu dimasukkan untuk menunjukkan pemilik dan pihak-pihak yang berkepentingan ketika itu. Sekatan kaveat, perintah larangan dan catatan-catatan mengenai perampasan dan pengambilan secara paksa ada dinyatakan pada hakmilik bagi memberi amaran kepada bakal pembeli mengenai situasi dan keadaan yang mungkin menyebabkan mereka tertipu.

KTN 1965 telah dipinda pada tahun 2000 bagi mengurangkan isu-isu yang timbul dalam pembangunan tanah. Pindaan dilaksanakan melalui seksyen-seksyen 79, 135, 140, 146, 204B, Chapter 3 Part Eleven dan tambahan Seksyen 183A, 184A dan 185A. Pindaan berkenaan dilihat membawa dua implikasi iaitu:-

- Hakmilik sementara boleh tidak dikeluarkan lagi selepas pemberian milik, pecah sempadan, pecah bahagian, serah balik kurnia semula dan cantuman tanah diluluskan,
- Bagi serah balik kurnia semula, hakmilik sementara sambungan daripada hakmilik kekal tidak boleh digunakan lagi untuk permohonan pecah sempadan, pecah bahagian dan cantuman.

Bagi kajian ini, walaupun peruntukan mengenai pengeluaran hakmilik sementara dalam Bahagian Sebelas KTN 1965 masih kekal tetapi dengan pindaan ini, Pendaftar atau Pentadbir Tanah boleh memilih untuk terus mengeluarkan hakmilik kekal jika ia difikirkan sesuai dan berpatutan. Strategi perlu dirangka untuk membolehkan hakmilik kekal dapat dikeluarkan dengan cepat.

### **1.3 Matlamat Kajian**

Kajian ini bermatlamat untuk mengkaji rasional dan keberkesanan pindaan dilaksanakan kepada seksyen-seksyen dalam KTN 1965 berkenaan dengan

pengeluaran hakmilik kekal. Seksyen-seksyen berkenaan ialah Seksyen 79, Seksyen 134, Seksyen 140 dan Seksyen 146. Di samping itu, tiga sub-seksyen iaitu seksyen 183A, 184A dan 185A juga dimasukkan dalam KTN 1965 bagi mempercepatkan pengeluaran hakmilik kekal kepada pemilik-pemilik tanah.

#### **1.4 Objektif Kajian**

Bagi mencapai matlamat tersebut, tiga objektif kajian telah dirangka. Objektif-objektif berkenaan ialah :

- (a) Mengenalpasti prosedur pengeluaran hakmilik kekal oleh Pejabat Tanah,
- (b) Mengkaji implikasi kelewatan pengeluaran hakmilik kekal,
- (c) Mengkaji keberkesanan prosedur pengeluaran hakmilik kekal sebelum dan selepas pindaan KTN 1965 pada tahun 2001.

#### **1.5 Skop Kajian**

Berdasarkan Laporan Sistem Permodenan Pejabat Tanah (2002) oleh MAMPU dan JKPTG, berkaitan dengan pindaan KTN 1965 pada tahun 2001, keperluan bagi JKPTG tetapi bukan dengan segera adalah berkenaan pemansuhan pengeluaran hakmilik sementara. Adalah dicadangkan bahawa tanah milik negeri perlu diberimilik di bawah hakmilik kekal sahaja. Pengukuran pra-hitungan komputer perlu dilaksanakan sebelum permohonan tanah dikemukakan. Ini bermakna, hakmilik sementara tidak perlu dikeluarkan pada masa hadapan. Penubuhan pasukan petugas akan menyelesaikan isu permohonan tertunggak sedia ada. Sebagai isu kebangsaan, JKPTG akan bekerjasama dengan JUPEM untuk menukar hakmilik sementara sedia ada kepada hakmilik kekal.

Di antara kajian berkaitan yang telah dilaksanakan oleh penulis terdahulu adalah menerusi Saiful Nizam Not (1998). Beliau mengkaji mengenai hakmilik kekal, bentuk pendaftaran dan masalah berkaitan permohonan hakmilik kekal. Daripada kajian ini Saiful Nizam melanjutkan kajiannya dalam Projek Sarjana Mudanya dengan pengkhususan kepada topik “Sebab-Sebab Kelewatan Pengeluaran Hakmilik Kekal”. Ini menunjukkan Saiful telah melihat kajian awalnya lebih menjurus kepada isu kelewatan kelulusan permohonan hakmilik kekal.

Selain itu, dua lagi penulis iaitu Junaidi Baklin (1999) dan Zulkipli Talip (2000) juga mengkaji mengenai proses permohonan hakmilik di Sabah dan Sarawak. Junaidi dengan kajian bertajuk “Prosedur Penukaran Hakmilik Tanah Daripada *Native Title* kepada *Country Lease*”, juga mendapati terdapatnya isu kelewatan bagi proses penukaran hakmilik ini di Sabah seperti isu kekurangan kakitangan dan penggunaan kaedah manual yang lambat. Dengan topik bertajuk “Proses Permohonan Hakmilik Tanah di Sarawak”, Zulkipli pula mendapati proses pendaftaran hakmilik sangat memerlukan pemahaman dan penelitian yang tinggi bagi memastikan hasil permohonan hakmilik pada tahap yang cekap bagi mengelakkan isu kelewatan pemberian hakmilik kekal kepada pemilik tanah.

Kajian ke atas permohonan hakmilik kekal telah banyak dilaksanakan oleh para akademis dan pegawai-pegawai Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar (dahulunya dikenali sebagai Kementerian Tanah dan Pembangunan Koperasi). Kebanyakan kajian adalah mengenai isu-isu dan masalah-masalah yang dihadapi daripada segi prosedur permohonan yang memakan masa yang panjang dan melibatkan kos yang tinggi terhadap pemilik tanah kerana kelewatan pengeluaran hakmilik kekal. Oleh itu, penulisan ini akan mengkaji keberkesanan langkah kerajaan meminda KTN 1965 (Akta A1104) pada tahun 2001 untuk merealisasikan proses permohonan hakmilik kekal yang efisien.

Setelah KTN 1965 dipinda pada tahun 2001, Datuk Haji Mahadi Haji Arshad (matan Timbalan Ketua Pengarah Tanah dan Galian, JKPTG) telah membentangkan kertas kerja bertajuk “Pindaan Kanun Tanah Negara” pada Seminar Undang-Undang Tanah Malaysia pada 10 Julai 2001 di Hotel Nikko, Kuala Lumpur. Beliau

menjelaskan mengenai pindaan terkini tahun 2001 kepada KTN 1965 sedia ada. Pindaan berkenaan termasuklah berkaitan pindaan proses pengeluaran hakmilik kekal dipercepatkan tanpa hakmilik sementara. Tambah beliau, pindaan dan peruntukan baru yang dinyatakan adalah menjurus ke arah kecekapan dan keberkesanan pentadbiran tanah serta menyelesaikan isu dan masalah tanpa menggugat kepentingan kerajaan sendiri.

Di samping itu, semasa dialog di antara JUPEM dengan Persatuan Jurukur Tanah Bertauliah (PEJUTA) semasa Persidangan Pengarah-Pengarah Ukur 2001 di Kota Kinabalu pada 11 hingga 12 Oktober 2001, satu sesi perbincangan mengenai Implikasi Pindaan Akta Kanun Tanah Negara (Pindaan 2001) kepada Hakmilik Kekal telah diadakan. Isu ini ditekankan kerana pindaan ini akan memberikan tugas, tanggungjawab dan beban kerja yang lebih kepada kedua-dua belah pihak iaitu JUPEM dan PEJUTA dalam pengeluaran hakmilik kekal dalam jangka masa yang singkat. Di samping itu, dengan terdapatnya lebih kurang 733,000 lot tanah di seluruh negara masih di peringkat pengukuran halus sebelum hakmilik kekal diluluskan, strategi yang cekap bagi pihak-pihak ini diperlukan untuk memastikan keberkesanan pindaan berkenaan.

Pada Seminar Pengurusan Ukur Kadaster yang diadakan di Kuala Lumpur pada 29 Mac 2002, Hanafi Mamat (2002) telah membentangkan kertas kerja bertajuk “Pindaan Akta Kanun Tanah Negara 2001 - Implikasi Terhadap Jurukur Tanah Berlesen”. Setelah hampir dua tahun dikuatkuasakan, pindaan yang dilakukan ke atas KTN 1965 bagi mempercepatkan pengeluaran hakmilik kekal telah memberikan kesan kontra kepada tiga pihak iaitu JUBL, JUPEM dan Pejabat Tanah. Di antara isu yang timbul ialah beban kerja dalam pengeluaran hakmilik kekal terhadap JUBL, kekurangan pegawai JUPEM dalam penguatkuasaan kerja-kerja yang dilaksanakan oleh JUBL dan kekurangan kakitangan Pejabat Tanah untuk memeriksa dan mendaftarkan hakmilik kekal.

Maka, penulisan ini akan mengkaji keberkesanan pengenalan baru ke atas prosedur pengeluaran hakmilik kekal yang diperkenalkan bagi mempermudah

pemilik tanah memperoleh hakmilik bagi tanah mereka. Berasaskan rujukan-rujukan terdahulu oleh para pengkaji, penulis mengambil inisiatif dalam kajian ini untuk

membantu pihak-pihak berkenaan terutamanya Pejabat Tanah, JUPEM, JUBL dan pemilik-pemilik yang memohon hakmilik sementara bagi menyelesaikan isu-isu yang wujud.

## **1.6 Kepentingan Kajian**

Bagi pihak kerajaan, Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar melalui JKPTG dapat menggunakan hasil kajian ini bagi merangka strategi yang lebih mantap dan mapan bagi memastikan pindaan yang dilaksanakan memberikan faedah kepada semua pihak terutamanya pemilik tanah yang memohon hakmilik kekal.

Kajian ini juga bermanfaat kepada agensi kerajaan yang lain iaitu Pejabat Tanah dan JUPEM dalam melaksanakan prosedur pengeluaran hakmilik kekal dengan mudah, cepat dan efisien. Selain itu, para pemohon hakmilik kekal iaitu pemilik-pemilik tanah dapat memahami proses pengeluaran terkini dan dapat memperoleh hakmilik dengan lebih cepat daripada proses terdahulu.

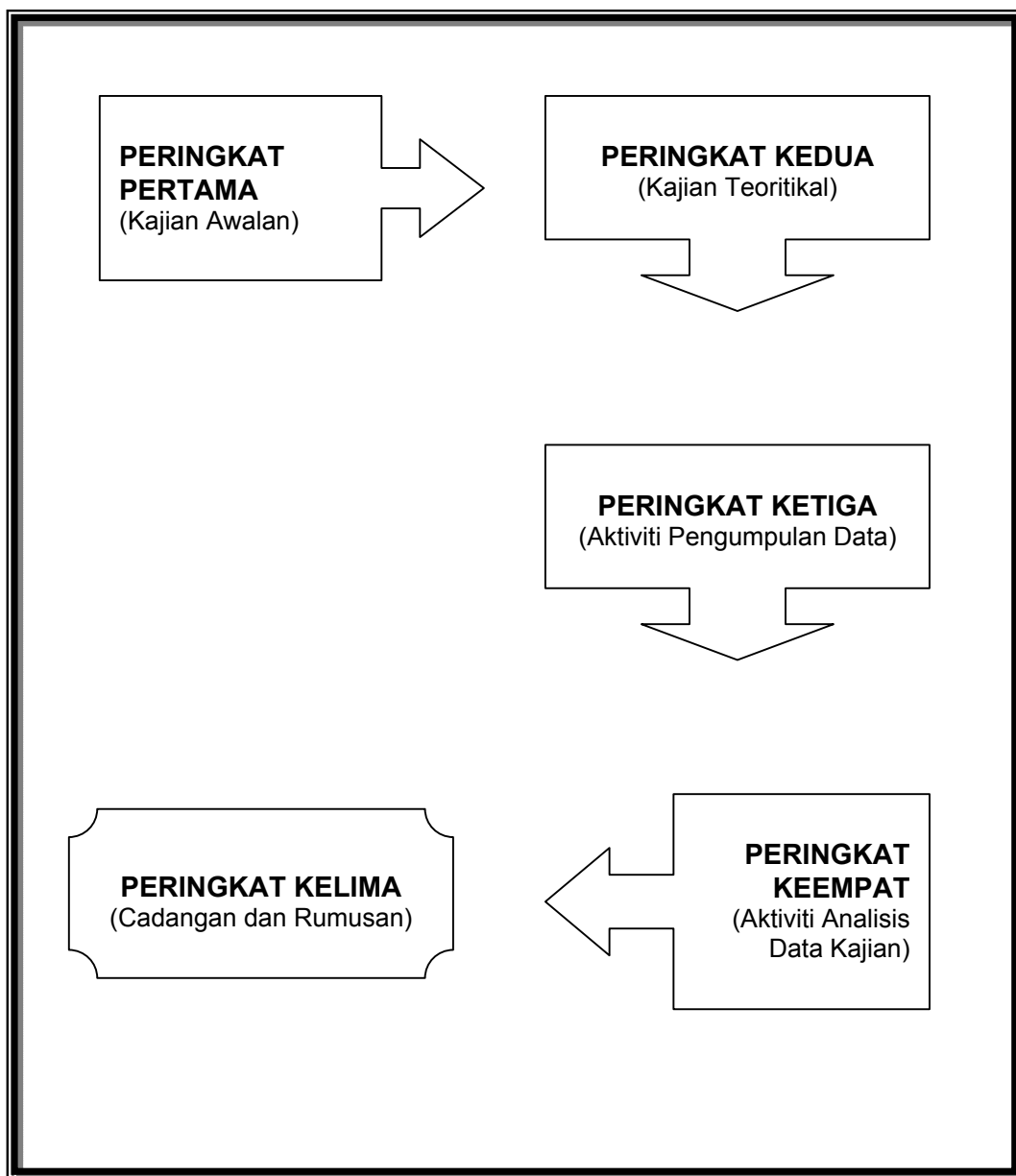
Melalui kajian ini juga, agensi-agensi pembangunan yang terdiri daripada syarikat kewangan, institusi perbankan, pemaju, firma penilaian, perunding harta tanah dan sebagainya dapat memahami situasi sebenar permohonan pengeluaran hakmilik dan dapat merancang pembangunan dengan sempurna.

Isu kelewatan pengeluaran hakmilik perlu ditangani dengan baik kerana sebarang masalah yang timbul hanya akan mengurangkan keyakinan rakyat terhadap kerajaan dengan mendakwa berlakunya birokrasi di kalangan agensi-agensi kerajaan terlibat.

## **1.7 Metodologi Kajian**

Penulisan ini dilaksanakan berasaskan lima peringkat kajian untuk melancarkan proses pelaksanaan kajian. Peringkat-peringkat kajian ini dapat digambarkan pada Rajah 1.1.

**Rajah 1.1 : Metodologi Kajian**





### **1.7.1 Peringkat Kajian Awalan**

Peringkat kajian awalan adalah proses pemilihan tajuk penulisan dan pemahaman awal berkenaan metodologi kajian. Sesi perjumpaan di antara penulis dengan penyelia projek diadakan untuk menyelaraskan penulisan kajian ini. Peringkat ini juga dilaksanakan dengan merujuk bahan-bahan daripada kajian-kajian terdahulu, buku-buku teks, akhbar dan internet yang berkaitan. Pernyataan masalah telah dikenalpasti setelah kajian awal dilaksanakan bagi membentuk objektif-objektif penulisan.

### **1.7.2 Peringkat Kajian Teoritikal**

Peringkat ini amat penting dengan menjalankan penekanan terhadap pembacaan ke atas bahan-bahan rujukan yang telah dihipunkan untuk memperolehi fakta-fakta berkenaan perundangan yang berkaitan dengan prosedur pengeluaran hakmilik kekal oleh Pejabat Tanah dan isu-isu kelewatan pengeluaran hakmilik kekal. Pembacaan berkenaan kajian ini dijuruskan terhadap bahan-bahan bercetak seperti buku teks, tesis, kajian topik, keratan akhbar, internet, kertas seminar, undang-undang berkaitan dan lain-lain. Kajian teoritikal secara umumnya adalah mengenai isu kelewatan pengeluaran hakmilik kekal dan keberkesanan pindaan KTN 1965 (Akta 1104) yang dipinda bagi menyelesaikan isu kelewatan ini.

### **1.7.3 Peringkat Pengumpulan Data**

Perolehan data-data daripada data primer dan data sekunder berkenaan pindaan KTN 1965 pada tahun 2001 bagi mempercepatkan pengeluaran hakmilik kekal kepada pemilik-pemilik tanah. Perkara ini amat ditekankan kerana sejak sekian

lama isu kelewatan pengeluaran hakmilik kekal ini menyelubungi pentadbiran Pejabat Tanah di seluruh negara sehingga terdapat kes-kes pengeluaran yang lewat sehingga tempoh 20 tahun. Kajian ini meliputi data-data seperti berikut :-

**i. Data Primer**

Data primer diperolehi melalui penyelidikan iaitu secara pemerhatian dan sesi temubual dengan responden pegawai-pegawai tanah di Pejabat Tanah di Pahang Darul Makmur. Sesi soal selidik juga dilakukan ke atas permohonan-permohonan pengeluaran hakmilik kekal bagi mengetahui keberkesanan permohonan berasaskan pindaan KTN 1965 pada tahun 2001.

**ii. Data Sekunder**

Data-data sekunder adalah kajian-kajian terdahulu, undang-undang tanah, laporan tahunan, risalah, buku teks, keratan-keratan akhbar dan laman web agensi-agensi kerajaan yang berkaitan pindaan terkini KTN 1965 (Akta 1104) dan isu-isu kelewatan pengeluaran hakmilik kekal.

#### **1.7.4 Peringkat Analisis Data**

Peringkat analisis data-data primer dilakukan untuk memenuhi objektif-objektif kajian awalan. Data-data dianalisis berdasarkan sesi temubual ke atas para pegawai Pejabat Tanah yang terpilih di negeri Pahang.

#### **1.7.5 Peringkat Cadangan dan Rumusan**

Peringkat cadangan dan rumusan merupakan peringkat terakhir dalam kajian ini. Cadangan bagi penulisan ini adalah berkisar kepada langkah-langkah yang harus dilaksanakan oleh Pejabat Tanah, JUPEM, JUBL serta pemilik-pemilik tanah bagi memudahkan urusan pengeluaran hakmilik kekal. Penulisan dirumus berdasarkan analisis mengenai pengalaman pegawai Pejabat Tanah dan JUPEM serta JUBL dalam menguruskan pengeluaran hakmilik kekal.

## BIBLIOGRAFI

- Akta Kanun Tanah Negara (Pindaan) 2001. Akta A1104. Percetakan Nasional Berhad. Kuala Lumpur.
- Azlin Azizan (1998). Projek Sarjana Muda. “Keperluan Aspek-Aspek Teknikal Dalam Permohonan Hakmilik Stratum”. Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi. Universiti Teknologi Malaysia. Johor.
- Hanafi Mamat, Haji (2002). Kertas Seminar. “Pindaan Akta Kanun Tanah Negara 2001 - Implikasi Terhadap Jurukur Tanah Berlesen”. Seminar Pengurusan Ukur Kadaster. Kuala Lumpur.
- Junaidi Baklin. Kajian Topik (1999). “Prosedur Penukaran Geran Tanah Daripada *Native Title* Kepada *Country Lease*”. Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi. Universiti Teknologi Malaysia. Johor.
- Junaidi Baklin (1999). Projek Sarjana Muda. “Kajian Masalah Penukaran Geran *Native Title* Kepada *Country Lease* di Sabah”. Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi. Universiti Teknologi Malaysia. Johor.
- Mahadi Arshad, Datuk, Haji (2001). Kertas Seminar. “Amendments To The National Land Code”. Seminar On Malaysian Land Laws. Anjuran Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian. Kuala Lumpur.
- Mohd Mohidin Seman, Dato’ Haji (2003). Kertas Seminar. “Pembangunan Hartanah (Sektor Industri, Komersial, Perumahan dll) di Negeri Pahang, Hala Tuju, Peluang dan Cabaran di Abad ke-21”. Seminar Pentadbiran Tanah Dan

Peluang Pelaburan Hartanah Dekad Pertama Abad Ke-21 Negeri Pahang. Anjuran Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pahang dan Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Pahang. Genting Highlands.

Nik Mohd Zain Nik Yusof (1992), Profesor, Dato', Dr. Kertas Seminar. "Recent Amendments To The National Land Code - An Overview". Seminar On Malaysia Land Laws and The Latest Amendments To The National Land Code". Anjuran Persatuan Pengurusan Tanah Semenanjung Malaysia. Kuala Lumpur.

Nik Mohd Zain Nik Yusof (2002), Profesor, Dato', Dr. Kertas Seminar. "The Formulation Of The National Land Policy : The Way Forward For A World-Class Land Administration System In Malaysia". National Land Convention 2002. Kuala Lumpur.

Nik Mohd Zain Nik Yusof (2003), Profesor, Dato', Dr. Kertas Seminar. "Pentadbiran Tanah, Cabaran dan Penyelesaian". Seminar Pentadbiran Tanah Dan Peluang Pelaburan Hartanah Dekad Pertama Abad Ke-21 Negeri Pahang. Anjuran Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pahang dan Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Pahang. Genting Highlands.

Noorul Amilin (1998). Projek Sarjana Muda. "Faktor-Faktor Kelewatan Hakmilik Strata". Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi. Universiti Teknologi Malaysia. Johor.

Quah Chong Beng (1998). Projek Sarjana Muda. "Masalah Kelewatan Pengeluaran Hakmilik Strata". Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi. Universiti Teknologi Malaysia. Johor.

Radzi Yusof, Dato', Haji (2003). Kertas Seminar. "Dasar-Dasar Tanah dan Pentadbiran Tanah di Negeri Pahang. Isu dan Cabaran". Seminar Pentadbiran Tanah Dan Peluang Pelaburan Hartanah Dekad Pertama Abad Ke-21 Negeri

Pahang. Anjuran Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pahang dan Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Pahang. Genting Highlands.

Raleigh Barlowe. "Land Resource Economics - The Economics of Real Property". Edisi Kedua. Prentice-Hall, Inc. Englewood Cliffs. N.J.

Saidon Salim (2003). Kertas Kursus. "Jenis-Jenis Hakmilik Di bawah KTN 1965". Kursus Pentadbiran dan Perundangan Tanah. Anjuran INSTUN. Perak.

Saiful Nizam Not (1998). Kajian Topik. "Hakmilik-Hakmilik Kekal, Bentuk Pendaftaran Dan Masalah". Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi. Universiti Teknologi Malaysia. Johor.

Saiful Nizam Not (1998). Projek Sarjana Muda. "Sebab-Sebab Kelewatan Pengeluaran Suratan Hakmilik Kekal". Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi. Universiti Teknologi Malaysia. Johor.

Salleh Buang, Prof (1993). "Undang-Undang Tanah di Malaysia". Dewan Bahasa dan Pustaka. Kuala Lumpur.

Sulaiman Bakri (2003). Projek Sarjana. "Prosedur dan Proses Penukaran Hakmilik Sementara Kepada Hakmilik Tetap – Amalan Pentadbiran Di negeri Selangor.". Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi. Universiti Teknologi Malaysia. Johor.

Zainul Ayob, Dato', Haji (2003). Kertas Seminar. "Fokus Pembangunan Hartanah Negeri Pahang, Peluang dan Prospek Pembangunan di Kawasan Jajaran Lebuhraya Pantai Timur". Seminar Pentadbiran Tanah Dan Peluang Pelaburan Hartanah Dekad Pertama Abad Ke-21 Negeri Pahang. Anjuran Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pahang dan Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Pahang. Genting Highlands.

Zulkipli Talip (2000). Kajian Topik. “Proses Permohonan Hakmilik Tanah Di Sarawak”. Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi. Universiti Teknologi Malaysia.

\_\_\_\_\_. Nota. “Tatacara Pengeluaran Suratan Hakmilik Kekal Tanpa Suratan Hakmilik Sementara Bagi Permohonan Serah Balik Kurnia Semula”. Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Johor. Johor.1996.

\_\_\_\_\_. Kertas Kerja. “Implikasi Pelaksanaan Akta Kanun Tanah Negara (Pindaan) 2000 Kepada Proses Pengeluaran Hakmilik Kekal. Majlis Dialog JUPEM-Pejuta. Persidangan Pengarah-Pengarah Ukur 2001. Sabah. 11-12 Oktober 2001.

\_\_\_\_\_. Nota. “The System and Structure of Land Administration In Malaysia”. Kementerian Tanah dan Pembangunan Koperasi. 1992.

\_\_\_\_\_. Nota. “The Structure and System of Land Administration In Peninsular Malaysia”. Kementerian Tanah dan Pembangunan Koperasi. 1993.